

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-RM

Onderwerp

afsluiten project nieuwbouw bibliotheek

| 1- Notagegegevens | | 2- Bestuursorgaan | |
|----------------------------------|-------------|---|-----------------|
| Notanummer | 2019-000475 | <input checked="" type="checkbox"/> B & W | 09-04-2019 |
| Datum | 04-03-2019 | <input type="checkbox"/> Raad | -- |
| Programma: | | <input type="checkbox"/> Burgemeester | -- |
| 10 Economie, kunst en cultuur | | College van B & W | |
| Portefeuillehouder Weth. Grijzen | | - Burgemeester | - Weth. Kolkman |
| | | - Weth. Grijzen | - Weth. Rorink |
| | | - Weth. Verhaar | - Weth. Walder |

| Besluitenlijst | d.d. | d.d. | d.d. |
|---|------|--|------------|
| <input type="checkbox"/> Akkoordstukken | -- | <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar | 09-04-2019 |
| | | <input type="checkbox"/> Besloten | -- |

| Routing | d.d. | par. | |
|-----------------------------------|------------|---|-----------------------|
| Programmamanager Kunst en Cultuur | 03-04-2019 | <input type="checkbox"/> adj.secr. | -- |
| Wethouder | 03-04-2019 | <input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. | 03-04-2019 |
| | | BIS Openbaar | |
| | | Status | Definitief 2019-04-11 |

Bijlagen

brief van NV maatschappelijk vastgoed: financiële afronding project bibliotheek
rapportage financiën Bibliotheek nieuwbouw
afsluiting project nieuwbouw bibliotheek

B & W d.d.: 09-04-2019

Besloten wordt:

- Het project nieuwbouw bibliotheek af te sluiten en het overschot van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer op de totale krediet som (€ 69.928) terug te vorderen;
- de voor tegenvallende verkoopopbrengst gereserveerde middelen uit de reserve overloop € 704.071 aan te wenden als dekking voor de eenmalige bijdrage voor de nieuwbouw;
- de voor tegenvallende verkoopopbrengst gereserveerde middelen uit de vermogensreserve van 431.000 aan te wenden als dekking voor de eenmalige bijdrage voor de nieuwbouw;
- het positieve saldo van de realisatie van de nieuwbouw bibliotheek van € 262.210 (beschikbare dekking minus werkelijke kosten) te verwerken in de eerste kwartaalrapportage 2019;
- de raadsmededeling "afsluiten project nieuwbouw bibliotheek" vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

| | |
|---|-----|
| Financiële gevolgen voor de gemeente? | Ja |
| Begrotingswijziging | Nee |
| Financiële gevolgen opvangen | |
| het positieve saldo van de realisatie van de nieuwbouw bibliotheek van € 262.282 (beschikbare dekking minus kosten) te betrekken bij de voorjaarsnota 2019. | |

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht

- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

| | |
|---------------------------------------|-----|
| Kennisgeving (publicatie) conform Awb | Nee |
| Bekendmaking conform Awb | Nee |

ADVIESRADEN:

| | |
|---|-----|
| Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld? | Nee |
|---|-----|

Toelichting

Inleiding

De nieuwbouw van de bibliotheek aan de Stromarkt is in september 2018 geopend. Eind december 2018 is het gebouw ook financieel opgeleverd door de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer aan de gemeente. Daaruit blijkt dat dit bouwproject een overschot heeft van afgerond € 70.000.

Ten aanzien van de dekking voor deze investering is in eerste instantie uitgegaan van de verkoop van een aantal panden: oude bibliotheek aan de Brink, panden Assenstraat, voormalig gemeentehuis in Schalkhaar. Al enige jaren kwam het inzicht dat de verkoop van deze panden alleen niet de benodigde dekking opleveren. Daarom is de jaarlijkse vrijval van de stelposten beschikbaar voor de nieuwbouw bibliotheek (huurderving pand Brink 70 en huurverhoging na oplevering) de afgelopen jaren gelabeld toegevoegd aan de "vermogensreserve" en aan de "reserve overloop". Dat maakt dat er specifiek voor de tegenvallende verkoopopbrengst een bedrag van € 1.135.071 beschikbaar is in deze reserves.

Per saldo ontstaat er een positief resultaat op de realisatie van de nieuwbouw bibliotheek van € 262.210.

Beoogd resultaat

realisatie van de nieuwbouw bibliotheek aan de Stromarkt

Kader

diverse raadsbesluiten.

Argumenten voor en tegen

Het gebouw is gerealiseerd, en functioneert goed.

Extern draagvlak (partners)

Financiële consequenties

Voor de realisatie van de bibliotheek heeft de gemeenteraad aan de NV MVD een geldlening van € 7.915.000 verstrekt en een eenmalige bijdrage van € 7.564.000. Samen een bedrag van € 15.479.000.

De uiteindelijke kosten bedragen € 15.409.072 wat op het krediet een positief resultaat van € 69.928 geeft.

De dekking van de eenmalige bijdrage aan het project was oorspronkelijk voorzien door de verkoop van de panden Assenstraat, Kon Wilhelminalaan in Schalkhaar (oude gemeentehuis) en de oude bibliotheek aan de Brink. De eerste twee zijn reeds een aantal jaren geleden verkocht en geleverd. Het pand aan de Brink is inmiddels verkocht, en wordt na afronding van de planologische procedures, naar verwachting in 2019 ook geleverd. De opbrengst uit al deze verkopen is € 882.789 lager dan oorspronkelijk begroot. Dit tekort wordt binnen de voor de nieuwe bibliotheek beschikbare middelen gedekt door € 704.071 uit de gereserveerde

middelen in de reserve overloop en door € 431.000 uit de gereserveerde middelen in de vermogensreserve (samen € 1.135.071). Dit geeft per saldo een positief resultaat van € 252.282

Vanwege de vertraging in de verkoop van Brink 70 ontstaat er rentederving van € 60.000 (de dekking uit de verkoopopbrengst komt een jaar later beschikbaar).

Uiteindelijk sluit het project, per saldo met een positief resultaat van € 262.210 wat financieel zal worden verwerkt in de eerste kwartaalrapportage 2019.

Aanpak/uitvoering

RAADSMEDEDELING

Onderwerp afsluiten project nieuwbouw bibliotheek

Mededelingennr 2019-000475
Team DEV-RM

Portef.houder
BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen
9 april 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

De nieuwbouw van de bibliotheek aan de Stromarkt is in september 2018 geopend. Eind december 2018 is het gebouw ook financieel opgeleverd door de NV Maatschappelijk Vastgoed aan de gemeente. In deze raadsmededeling wordt u op de hoogte gebracht van het financiële resultaat van de realisatie van deze nieuwbouw bibliotheek.

2. Kader

diverse raadsbesluiten

3. Kern van de boodschap

4. Nadere toelichting

Voor de realisatie van de bibliotheek heeft de gemeenteraad aan de NV MVD een geldlening van € 7.915.000 verstrekt en een eenmalige bijdrage van € 7.564.000. Samen een bedrag van € 15.479.000. De uiteindelijke kosten bedragen € 15.409.072 wat op het krediet een positief resultaat van € 69.928 geeft.

Een deel van de dekking van de eenmalige bijdrage aan het project was oorspronkelijk voorzien door de verkoop van de panden Assenstraat, Kon Wilhelminalaan in Schalkhaar (oude gemeentehuis) en de oude bibliotheek aan de Brink. De eerste twee zijn reeds een aantal jaren geleden verkocht en geleverd. Het pand aan de Brink is inmiddels verkocht, en wordt na afronding van de planologische procedures, naar verwachting in 2019 ook geleverd. De opbrengt uit al deze verkopen is lager dan oorspronkelijk begroot. Daarnaast is er de afgelopen jaren een reserve opgebouwd voor tegenvallende opbrengsten van deze panden. Dit geeft per saldo een positief resultaat van € 252.282

Vanwege de vertraging in de verkoop van Brink 70 ontstaat er rentederving van € 60.000 (de dekking uit de verkoopopbrengst komt een jaar later beschikbaar).

Uiteindelijk sluit het project, per saldo met een positief resultaat van € 262.210 wat financieel zal worden verwerkt in de eerste kwartaalrapportage 2019.

Aan college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Deventer
t.a.v. wethouder E.G. Grijsen
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Scheepvaartstraat 7a
Postbus 508
7411 MB Deventer
www.nvastgoedmaatschappij.nl

Deventer, 27 februari 2019

Onderwerp: financiële afronding project Bibliotheek

Geacht college,

Onlangs is het project Nieuwbouw Bibliotheek afgerond en is de nieuwe bibliotheek in gebruik genomen. In de laatste stuurgroep is gesproken over de financiële afwikkeling van de laatste restpunten en is geconstateerd dat dit een succesvol project is geweest. Deventer is trots op haar nieuwe bibliotheek! .

Inmiddels is de finale eindstand van dit project opgesteld en kunnen we dit project afsluiten met een positief saldo van 69.928 euro op het gehele bouwproject. Dit bedrag zal worden teruggestort naar de gemeente. In bijgaande notitie is dit verder uiteengezet.

Het gebouw is inmiddels intern de NV overgegaan naar de beheerfase en het gebruikersoverleg is opgestart. Het project is hiermee afgesloten.

Ik vertrouw erop u bij deze voldoende te hebben geïnformeerd en dank u voor het in de NV gestelde vertrouwen.

Met vriendelijke groet,
NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer

Jan Kappers
Directeur NV MVD

Bijlage: notitie Eindafrekening nieuwbouw bibliotheek

Eindafrekening nieuwbouw bibliotheek



Projectnaam: Centrale bibliotheek
Aan: Stuurgroep
Van: NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer
Datum: 21 december 2018

Dit is de financiële eindafrekening van het project van de NV MVD de nieuwbouw van de Bibliotheek Deventer.

In deze financiële rapportage wordt de financiële eindafrekening besproken in vergelijking met de stand van de laatste rapportage van september 2018 en de stand van zaken m.b.t. de meerkosten en daarmee de post onvoorzien.

Afrekening nieuwbouw bibliotheek

De totale begroting bedraagt € 15.479.000.

De totale uitgaven bedragen € 15.409.072. Derhalve resteert er een overschot van € 69.928.

Op de volgende onderdelen werd minder/meer uitgegeven dan begroot:

| | | |
|---|-----|--------------|
| Pantry en tribune | € | 150 |
| Bouwrijp maken | - | 34.247 |
| Honoraria | - | 1.219 |
| Overige bijkomende kosten | -/- | 6.110 |
| Onvoorzien € 915.844 min meerwerk € 882.526 | - | 33.318 |
| Buitenruimte en terras | - | <u>7.104</u> |
| | € | 69.928 |

De overige posten zijn conform de begroting besteed.

Conform afspraak gaat het overschot terug naar de gemeente.

Meerkosten

De stand van zaken van de meerkosten is in onderstaande tabel weergegeven. De kosten in de kolom sept. '18 zijn de meerkosten die in de laatste rapportage zijn gerapporteerd aan project- en stuurgroep. De kolom dec. 2018 geeft de huidige eindstand weer zoals nu is opgedragen en in behandeling is.

| | sept. '18 | dec.'2018 | verschil |
|--------------------|----------------|----------------|---------------|
| | Meerkosten | Totaal | Verschil |
| Meerwerk PHB | 677.054 | 730.938 | 53.884 |
| Overige meerkosten | 54.621 | 50.022 | - 4.599 |
| Honoraria | 109.183 | 101.566 | - 5.168 |
| | | | |
| Totaal | 840.858 | 882.562 | 44.117 |

Totaal is de prognose van de meerkosten € 44.117,- gestegen ten opzichte van de rapportage van september. Dit wordt grotendeels verklaard door:

- Het meerwerk PHB is toegenomen met € 53.884,- volgens de laatste prognose. Dit heeft vooral te maken met het afronden van een aantal onderhandelingen over het meerwerk installaties.

Zo zijn er aanvullende opdrachten gegeven voor een voorzetwand/trapleuning/deurdrangers totaal ongeveer € 13.599.

Naast deze verstrekte opdrachten zijn er reserveringen opgenomen voor leuning hellingbaan, Afwerking tuin, deuren La Fontana en onvoorzien totaal voor € 40.285.

- De honoraria zijn licht afgenomen. Dit heeft te maken met het resultaat uit de onderhandelingen over de extra inzet voor de beoordelingen van meer- en minderwerk en extra ontwerpen voor diverse extra meerwerken. Dit was nodig omdat er een aantal ongevallen waren ontstaan door het ontbreken enkele beugels bij de trappen die uiteindelijk moeten worden aangebracht uit veiligheid van de bezoekers.

Bestedingen

In de tabel op de volgende pagina zijn de uitgaven tot 11 december 2018 inzichtelijk gemaakt:

- Er is circa € 14,7 miljoen besteed.
- Aanvullend is er € 0,67 miljoen in opdracht.
- Totaal is er nog € 0,04 miljoen te contracteren.

De huidige prognose van meerkosten is verwerkt in de tabel. Na verwerking van de meerkosten is er op de investeringsbegroting een saldo van € 69.928.

Het einde is in zicht want er staat nog maar voor 0,6 miljoen in opdracht en het nog op te dragen werk is in financiële zin te verwaarlozen.

Ondanks dat er een groot aantal niet te voorziene meerwerken is uitgevoerd is er toch nog een bedrag van € 69.928 euro over op het door de raad beschikbaar gestelde budget. Dit is een prachtig resultaat, gerealiseerd door het team van de NV, de aannemer PHB en al haar onderaannemers en toeleveranciers.

Beheer en exploitatiefase

Vanaf 26 juni 2018 is het pand verhuurd aan de Bibliotheek.

In de afgelopen maanden zijn nog veel opleverpunten afgewerkt.

Op 21 december staat de eindafrekening geagendeerd in de Stuurgroep.

Bij vaststelling van de eindafrekening kan de bouwfase als afgesloten worden beschouwd op de opgenomen restpunten na.

NV MVD start derhalve de beheer en exploitatiefase op.

Bouwopzichter Anton Wilgers zal alle opleverdocumenten digitaal overdragen aan NV MVD.

Met de bibliotheek wordt in januari 2019 een periodiek gebruikersoverleg opgestart.

Het technische beheer van gebouw en installaties heeft NV MVD opgedragen aan Vitades.

Zij zullen ook de aanbesteding van de onderhoudscontracten ingang zetten.

Eindafrekening nieuwbouw bibliotheek

| Afrekening nieuwbouw Bibliotheek | | | | | | | | 11-12-2018 | |
|----------------------------------|---------------------|------------|----------------------|-------------------|---------------------|----------------------|-----------------|------------|--|
| | Begroting | | UITGAVEN | | Nog te contracteren | UITGAVEN TOTAAL | VERSCHIL | | |
| | UITVOERING | | | | | | Plus = over | Min=tekort | |
| | 19-05-17 | wijziging | gefactureerd | al in opdracht | | | | | |
| Bouwkosten | € 7.399.000 | | € -7.028.998 | € -370.002 | | € -7.399.000 | € - | | |
| Keramische gevelelementen | € 295.000 | | € -295.000 | € - | | € -295.000 | € - | | |
| Pantry en tribune | € 49.000 | | € -48.850 | | | € -48.850 | € 150 | | |
| Aankoop SNS/La Fontana | € 2.048.000 | | € -2.048.000 | | | € -2.048.000 | € - | | |
| Bouwrijp maken | € 90.000 | | € -18.899 | € -36.854 | | € -55.753 | € 34.247 | | |
| Bijkomende kosten honoraria | € 1.148.714 | | € -1.147.495 | | | € -1.147.495 | € 1.219 | | |
| Bijkomende kosten overig | € 629.366 | € -65.000 | € -386.331 | € -184.145 | | € -570.476 | € -6.110 | | |
| Onvoorzien 10% | € 850.844 | € 65.000 | | € - | | € - | € 915.844 | | |
| Meerkosten PHB | € - | | € -661.747 | € -28.906 | € -40.285 | € -730.938 | € -730.938 | | |
| Meerkosten honoraria | | | € -94.116 | € -7.450 | | € -101.566 | € -101.566 | | |
| Meerkosten overig | | | € -48.872 | € -1.150 | € - | € -50.022 | € -50.022 | | |
| Inrichtingskosten | € 2.117.076 | | € -2.114.112 | € -2.964 | | € -2.117.076 | € - | | |
| kostenstijging inrichting | € 90.000 | | € -90.000 | | € - | € -90.000 | € - | | |
| Kunst | € 50.000 | | € -40.000 | € -10.000 | | € -50.000 | € - | | |
| Afkoop/onttrekken parkeren | € 45.000 | | € -45.000 | | | € -45.000 | € - | | |
| directe buitenruimte en terras | € 157.000 | | € -123.571 | € -26.325 | | € -149.896 | € 7.104 | | |
| historische kosten | € 300.000 | | € -300.000 | | | € -300.000 | € - | | |
| plankosten (nog te realiseren) | € 150.000 | | € -150.000 | | | € -150.000 | € - | | |
| kosten overdracht | € 60.000 | | € -60.000 | | | € -60.000 | € - | | |
| TOTAAL | € 15.479.000 | € - | € -14.700.991 | € -667.796 | € -40.285 | € -15.409.072 | € 69.928 | | |

| | | |
|--|------------|----------------|
| Restant benodigde dekking uit verkoop panden | -2.221.009 | |
| Verkoopopbrengst Brink 70 (minus verkoopkosten en boekwaarde) | 1.338.220 | |
| Negatief saldo verkoopopbrengst uit panden | | -882.789 |
| Gereserveerde middelen reserve overloop | 704.071 | |
| Gereserveerde middelen vermogensreserve | 431.000 | |
| Totaal gereserveerde middelen tegenvallende verkoopopbrengsten | | 1.135.071 |
| Positief (sub)saldo incidentele dekking | | 252.282 |

| | | |
|---|-------------|---------------|
| Begroting nieuwbouw bibliotheek Deventer | 15.479.000 | |
| Totale uitgaven nieuwbouw bibliotheek Deventer | -15.409.072 | |
| Positief (sub)saldo stichtingskosten nieuwbouw bibliotheek | | 69.928 |

| | |
|--|----------------|
| Resultaat afsluiting project nieuwbouw bibliotheek Deventer | 322.210 |
|--|----------------|

| | |
|--|----------------|
| <i>-/- af nog te dekken rentederving 2019 (vertraging verkoop)</i> | <i>-60.000</i> |
|--|----------------|

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Eindsaldo (positief) | 262.210 |
|-----------------------------|----------------|